



Lørenfallet



HAGE

VEDLEGG TRINN 1

INNHold

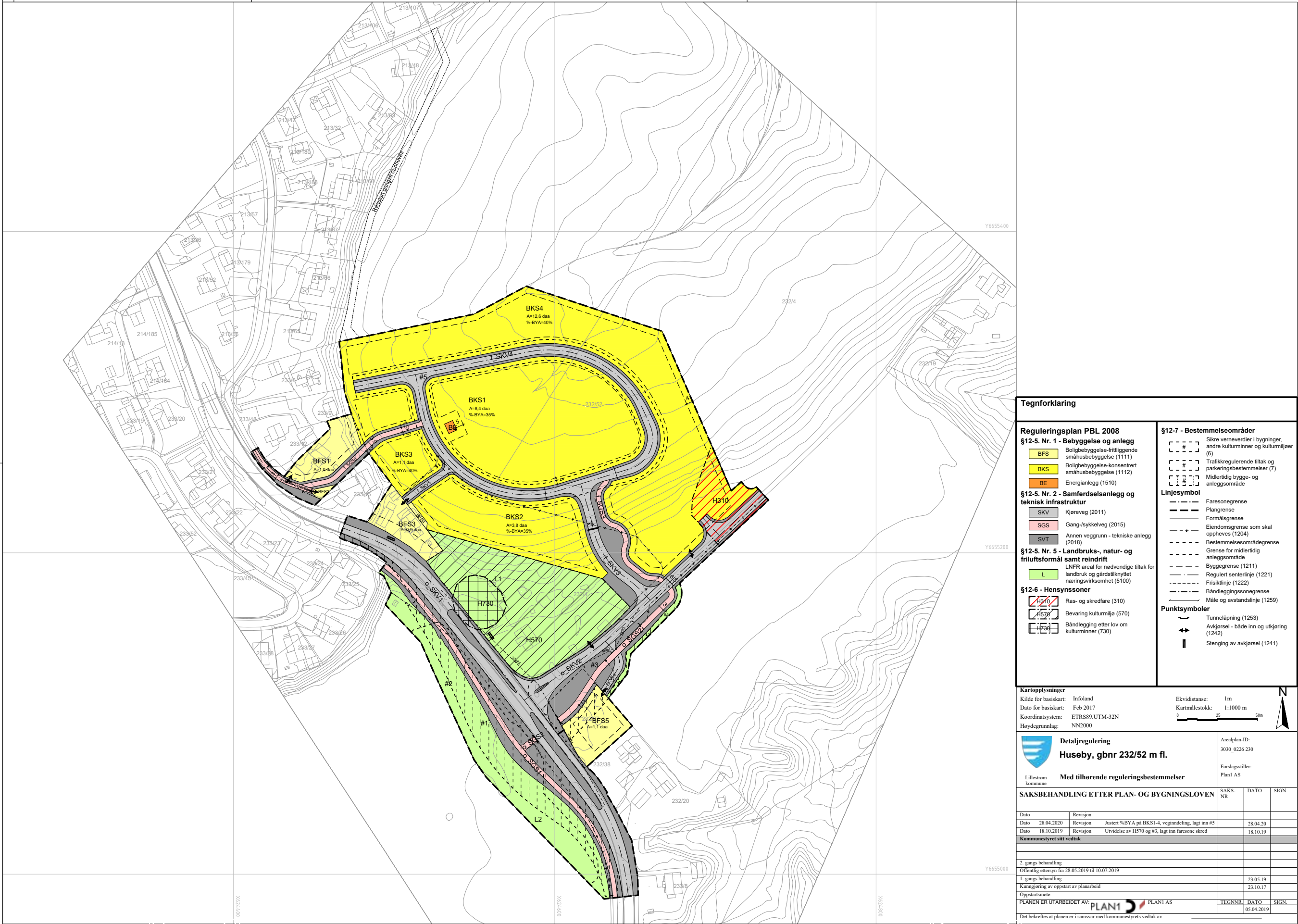
05	PRISLISTE
06	REGULERINGSPLANKART LØRENFALLET HAGE
08	REGULERINGSBESTEMMELSER LØRENFALLET HAGE
18	UTKAST VEDTEKTER
26	UTKAST BUDSJETT
28	UTKAST KONTRAKT
42	BUDSKJEMA

PRISLISTE

HUSNR	BRA	P-ROM	SOV	PRIS	STIP.FELLESKOST.	OMKOSTNINGER	TOTALPRIS INKL OMK
TRINN 1							
NR 23	178,8	144,9	4	KR 5 645 000	KR 1 855	KR 44 377	KR 5 689 377
NR 24	178,8	144,9	4	KR 5 495 000	KR 1 855	KR 44 377	KR 5 539 377
NR 25	178,8	144,9	4	KR 5 345 000	KR 1 855	KR 44 377	KR 5 389 377
NR 26	178,8	144,9	4	KR 5 495 000	KR 1 855	KR 44 377	KR 5 539 377
NR 27	178,8	144,9	4	KR 5 645 000	KR 1 855	KR 44 377	KR 5 689 377
NR 28	169,8	140,8	4	KR 5 695 000	KR 1 846	KR 44 377	KR 5 739 377
NR 29	169,8	140,8	4	KR 5 395 000	KR 1 846	KR 44 377	KR 5 439 377
NR 30	169,8	140,8	4	KR 5 395 000	KR 1 846	KR 44 377	KR 5 439 377
NR 31	169,8	140,8	4	KR 5 695 000	KR 1 846	KR 44 377	KR 5 739 377
NR 32	169,8	140,8	4	KR 5 695 000	KR 1 846	KR 44 377	KR 5 739 377
NR 33	169,8	140,8	4	KR 5 695 000	KR 1 846	KR 44 377	KR 5 739 377
NR 61	139,1	131,2	3	KR 5 395 000	KR 1 560	KR 44 377	KR 5 439 377
NR 62	139,1	131,2	3	KR 4 995 000	KR 1 560	KR 44 377	KR 5 039 377
NR 63	139,1	131,2	3	KR 4 995 000	KR 1 560	KR 44 377	KR 5 039 377
NR 64	139,1	131,2	3	KR 5 345 000	KR 1 560	KR 44 377	KR 5 389 377
NR 82	80,1	69,3	3	KR 3 595 000	KR 1 114	KR 44 377	KR 3 639 377
NR 83	80,1	69,3	3	KR 3 495 000	KR 1 114	KR 44 377	KR 3 539 377
NR 84	80,1	69,3	3	KR 3 395 000	KR 1 114	KR 44 377	KR 3 439 377
NR 85	80,1	69,3	3	KR 3 595 000	KR 1 114	KR 44 377	KR 3 639 377

Forskudd kr. 50 000,- ved signert kontrakt og garanti, restkjøpesum + omk. forfaller ved overtagelse.
Salgsvilkår og fellesutgifter i henhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven.
Hver bolig får biloppstillingsplass i garasje eller carport ved inngangsparti.
Kjøpsomkostninger fremkommer i egen kolonne ovenfor.
Boligene selges til fast pris etter prinsippet om “først til mølla” etter forkjøpsrett BORI.
Selger forbeholder seg retten til, uten forutgående varsel, å endre prisene på usolgte enheter.
Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet.
Antall seksjoner i sameiet er ikke fastsatt.
Arelene kan avvike noe, da det er forskjell på ende og midtseksjoner.

REGULERINGSPLOAN KART LØRENFALLET HAGE



LILLESTRØM KOMMUNE

FORSLAG TIL BESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING AV HUSEBY, GNR/BNR 232/52 M.FL.

PLAN-ID: 0226 230

- Planen er datert: 05.04.2019, rev. 17.04.2020
- Bestemmelsene er datert: 24.04.2019, rev. 22.04.2020
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse i form av kjedede eneboliger, to-mannsboliger og rekkehus, med tilhørende anlegg. Planen inkluderer også ny undergang under fv 171.

1.1 Innenfor reguleringsgrensen er det regulert områder for følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL § 12-5 NR. 1

- | | |
|--|--------|
| • Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (1111) | BFS1-5 |
| • Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (1112) | BKS1-4 |
| • Energianlegg, nettstasjon | BE |

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 12-5, NR 2

- | | |
|---|--------|
| • Kjøreveg (2011) | SKV1-6 |
| • Gang- og sykkelveg (2015) | SGS1-5 |
| • Annen veggrunn tekniske anlegg (2018) | |

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL, PBL § 12-5, NR 5

- | | |
|--|---|
| • Landbruks-, natur- og friluftsmål (5100) | L |
|--|---|

HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER, PBL § 12-6

- | | |
|---|--------|
| • Faresone skred | H310 |
| • Hensynssone bevaring av kulturmiljø | H570 |
| • Båndleggingssone etter kulturminneloven | H730 |
| • Midlertidig bygge- og anleggsområde | #1, #4 |
| • Bestemmelsesområde for sikring av verneverdier i kulturminner | #2, #3 |

1.2 Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekningen det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Ved behandling av byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan. Illustrasjonsplan, datert 17.04.2020 skal være førende for utarbeidelsen. Situasjonsplan, med redegjørelser, skal vise følgende:
- inndeling i tomteparseller ved eventuell seksjonering/oppdeling
 - bebyggelsens plassering
 - areal for garasje/carport, øvrig parkering og boder
 - terrengmessig behandling med høydeangivelser, inntegning av støttemurer, gjerder, skjermvegger, hekker/beplantning
 - utforming av uteoppholdsareal og lekeplasser, herunder inkludert beplantning av flersjiktet vegetasjon.
 - areal for snøopplag
 - overvannshåndtering
 - tilrettelegging for brannvesenet, med adkomst, tilgang til slokkevann og snuhammere
 - interne veger
 - frisiktlinjer i vegkryss og snuplasser
 - sykkelparkering
 - belysning
 - lekeapparater
 - flomveg
 - støyskjermer
 - renovasjonsløsning

Situasjonsplanen skal være i egnet målestokk med tilhørende redegjørelse.

2.2 VA- anlegg skal utformes iht. gjeldende VA-norm. Veilederen «retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo» er førende, i tillegg til prinsippet om lokal overvannshåndtering. Tekniske planer skal, jamfør kapittel 6, godkjennes av kommunen, i samråd med Nedre Romerike brann- og redningsvesen.

2.3 Støy

Ny støyfølsom bebyggelse skal ha støynivå som tilfredsstillende grenseverdier gitt i Klima og miljøverndepartementets veileder T-1442/2016, tabell 3.

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442/2016, tabell 3. Bygge- og anleggsstøy skal begrenses så godt det lar seg gjøre. Spesielt støyende virksomhet skal legges til tider på døgnet da det er til minst sjenanse for naboer. Retningslinjer for begrensningsstøy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1442/2016, kapittel 4 eller den til enhver tid gjeldende utgave.

Ved vesentlige endringer eller nybygg på eiendommene langs fylkesveien, inklusive BFS5, må det i forbindelse med detaljprosjektering vurderes ytterligere avbøtende tiltak, utover tiltak gjort for øvrig bebyggelse, for å tilfredsstille kravene i T-1442/16 og NS8175:12.

2.4 Estetikk

Området skal utarbeides slik at det samlet framstår med godt helhetlig preg med noe variasjon. Det skal legges vekt på arkitektonisk utforming, takform, fargevalg og materialbruk. Det skal være variasjon i fasadeuttrykk. Ved alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusiv hvordan tiltaket forholder seg til nære og fjerne omgivelser.

2.5 Luftkvalitet

Innenfor planområdet gjelder grenseverdier etter T-1520/2012 «retningslinje for behandling

av luftkvalitet i arealplanlegging». Det skal ved søknad om rammetillatelse fremlegges nødvendig dokumentasjon på at kravene til luftkvalitet i denne retningslinjen er oppfylt. Dersom støvberegningene viser at grenseverdiene for støv på privat eller felles uteoppholdsareal på feltet overskrides, skal det beskrives og gjennomføres ekstraordinære tiltak for godt inneklima for å redusere den totale eksponeringen.

Timemiddelkonsentrasjon i anleggsfase bør ikke overstige 200 µg/m³ på lokaliteter der folk bor eller oppholder seg. Om nødvendig gjøres avbøtende tiltak.

- 2.6 Opparbeidelse av området skal gjennomføres iht. geotekniske vurderinger:
- Notat RIG01 datert 12.07.2017
 - Datarapport grunnundersøkelser datert 12.07.2019
 - Notat RIG02 datert 18.10.2019
 - Uavhengig kvalitetssikring geoteknikk – Kontrollnotat datert 21.10.2019
 - Notat datert 17.01.2020
 - Uavhengig kvalitetssikring etter NVEs veileder 7/2014, Norconsult, datert 15.04.2020.

Prosjektet skal på ingen tidspunkt kunne gi forverring av stabiliteten av naturlige ravineskråninger. For å sikre dette skal det ikke mellomlagres løsmasser, armeringsjern eller andre tunge materialer nærmere enn 2 ganger ravineskråningenes høyde uten godkjenning fra geotekniker.

Det vises videre til rekkefølgebestemmelse pkt. 6.4, 6.11, 6.12 og 6.13.

- 2.7 Henleggelse av den felte hule eika skal fortrinnsvis skje i nærheten av andre eiketrær på eiendommen eller i nærområdet, hvor den kan ha positiv effekt på naturmangfoldet.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL. § 12-5 NR. 1

Felles for hele bebyggelse og anlegg:

- 3.1 Parkering
Det skal settes av 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Parkering på terreng kan anlegges utenfor regulert byggegrense, dette gjelder ikke for parkeringsplasser utenfor byggegrense mot fylkesveg.

Dersom det anlegges felles parkeringsplasser, skal minimum 10 % av biloppstillingsplassene ha ladepunkt for elbil. Private garasjer/carporter skal tilrettelegges med trekkør.

Det skal avsettes plass til minst 3 sykkelparkering per bolig. Inntil 50 % av sykkelparkeringen kan dekkes opp i bod/garasje/carport.

- 3.2 Universell utforming
Det skal sikres god tilgjengelighet i anleggene, både innendørs og utendørs for alle, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Ved nyplanting av fellesarealer, skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp. Utforming av området skal være i henhold til de krav som stilles i TEK17.

Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-5

- 3.3 I område BFS1-5 kan det oppføres frittliggende boligbebyggelse. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA= 25%.

BFS2 foreslås som et tilleggsareal gnr./bnr. 233/15, og BFS4 foreslås som et tilleggsareal for BFS3 (gnr./bnr. 232/11).

- 3.4 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-4
I områdene kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse i form av kjedede boliger, rekkehus og tomannsboliger med tilhørende garasje / carport / bakkeparkering. Det kan maksimalt etableres 85 boenheter innenfor BKS1-4. Felles parkeringsanlegg tillates også. Sekundærleiligheter eller lignende tillates ikke.

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige:

- BKS1 %BYA= 35%
- BKS2 %BYA= 35%
- BKS3 %BYA= 40%
- BKS4 %BYA= 40%

- 3.5 Innenfor område BKS1-4 er maksimalt tillatt gesimshøyde 8 og maksimalt tillatt mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dersom det bygges pulttak eller flatt tak tillates gesimshøyde på 9 meter.

- 3.6 Innenfor feltene BKS1-4 tillates det at støttemurer på opptil 1,5m høyde oppføres utenfor regulerte byggegrenser. Støttemurer kan tillates oppført inntil formålsgrense.

- 3.7 Renovasjonsanlegg
Innenfor området skal det opparbeides renovasjonsanlegg i form av nedgravde avfallsbrønner for bebyggelsen i planområdet. Renovasjonsanleggene er felles for boligene innenfor BKS1-4. Plassering av renovasjonsanlegg avklares ved behandling av byggesøknad for tiltaket.

- 3.8 Pumpestasjon
Innenfor de lavest-liggende deler av felt BKS4 skal det etableres en offentlig pumpestasjon for avløpsanleggene. Det skal sikres biladkomst helt frem til pumpestasjonen. Plassering av pumpestasjonen med adkomstløsning avklares i forbindelse med utarbeidelse og godkjenning av planer for tekniske anlegg.

- 3.9 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)
Innenfor felt BKS1-4 skal det settes av minst 100 m² uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet som kan anlegges både på private og felles arealer. Minimum 40 m² må anlegges på privat arealer. Minimum 20 m² av privat uteoppholdsareal skal anlegges på bakkeplan. Hovedprinsippene i illustrasjonsplan datert 17.04.2020 skal gjelde.

Uteoppholdsareal som tillates medregnet i krav til MUA skal ha følgende kvaliteter:

- Skjermet mot forurensning, strålefare, trafikkfare og støy
- Hensiktsmessig utforming og god/sikker tilgjengelighet fra bolig
- Minst 50 % av arealet skal ha sol kl. 15.00 vårjevndøgn
- Flatt og svakt hellende terreng - ingen steder brattere enn 1:3, med unntak av akebakken omtalt nedenfor.
- Universell utforming på minimum 50 % av arealet.
- Opparbeidet med god og varig kvalitet
- Uteoppholdsareal på takterrasse/terrasser/balkonger kan tas med i beregningen av uteoppholdsareal. Takterrasse/terrasse/balkong under 5 kvm regnes ikke inn i MUA.
- Parkering og kjørearealer regnes ikke som uteoppholdsareal, heller ikke pumpestasjon med tilhørende atkomst.

Krav til uteoppholdsareal (MUA) angitt for boligformål i punkt 3.9 skal gjelde foran tillatt utnyttelsesgrad.

Inngangslekeplass

Det skal avsettes 10 m² eller mer til felles leke/grøntareal pr. boenhet. Det skal være minimum to lekeapparater og en sittebenk per 15 boliger. Det skal tilstrebes variasjon av lekeapparater mellom inngangslekeplassene. Eksempler på lekeapparater kan være:

- Sandkasse
- Sklie
- Vippedyr - det må være minst to vippedyr på lekeplassen for at det skal kunne regnes som lekeapparat.
- Klatrestativ
- Huske
- Eller annet lekeapparat tilpasset barn under skolealder

Lekeplassene skal gjerdes inn med et lavt gjerde i treverk eller tette busker mot kjøreveg. Lekeplassen skal beplantes med trær og busker. Lekearealet kan inngå som en del av felles uteoppholdsareal og regnes inn i MUA. Det skal opparbeides lekeplasser med gangavstand ca. 50m fra inngangen til de boliger den skal betjene. Minste størrelse på inngangslekeplassen er 150m². Avstanden kan være inntil 100m dersom det er direkte øyekontakt mellom bolig og lekeplass.

Nærlekeplass

Nærlekeplass skal være minimum 2,5 dekar og skal ha maksimal gangavstand 200 m til inngangen til alle boliger innenfor BKS1-4. Det skal være en nærlekeplass innenfor planområdet, med en sentral beliggenhet innenfor BKS1. Lekearealet skal være et miljøskapende element i området med et grønt preg med beplantning og sikres med gjerde i treverk, hekk eller lignende mot kjøreveg. Lekeplassen skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering med gress eller godkjent dekke, oppsetting av minimum 4 benker og 2 bord, og minst åtte forskjellige typer lekeapparater for alle aldersgrupper.

Fem forskjellige lekeapparater kan erstattes av større apparat(er) med flere funksjoner. Lekearealene skal utformes variert og gi en utfordring til barn i alle aldre. Lekeapparatene skal inkludere muligheter for klatring og sklie. Del av arealet skal være tilnærmet flatt, og ha en jevn, hard flate uten fast lekeutstyr.

Det skal tilrettelegges for en akebakke innenfor planområdet. Akebakken kan inngå i beregning av MUA.

- 3.10 Skjermingsgjerde mot dyrka mark
Langs grense mellom BKS4 og dyrket mark skal det etableres tett gjerde med en minstehøyde på 1,5 m. Innenfor gjerdet skal det etableres sammenhengende beplantning (f. eks. Junisøtmispel, Storblomstrognspirea eller Klematis) med minstehøyde på 1,5 m som kan redusere støvplager fra jordbruksdriften.
- 3.11 Energianlegg
Innenfor areal med reguleringsformål energianlegg, skal det etableres en nettstasjon for energiforsyning til planlagt bebyggelse.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 12-5 NR. 2

- 4.1 Kjøreveg o_SKV1 omfatter del av fv. 171 Haldenvegen og skal være offentlig. Krysset mellom o_SKV1 (fv. 171) og o_SKV2 og undergangen skal bygges iht løsning godkjent av vegvesenet. Kjøreveg o_SKV2 er atkomstveg for boligene innenfor felt BKS1-4 og skal være offentlig.
- 4.2 f_SKV3 og 4 er felles private adkomstveger til fremtidige boliger innenfor BKS1-4. f_SKV5 er

ny adkomstveg for BFS3 (gnr./bnr. 232/11). f_SKV6 er privat adkomstveg til BFS5 (gnr./bnr. 232/27).

- 4.3 o_SGS1, 2 og 4 er offentlige gang-/sykkelveger. f_SGS3 og 5 er felles private gang-/sykkelveger.
- 4.4 Del av o_SGS2 tillates krysset ifm. kjøreadkomst til BFS5 (gnr./bnr. 232/27).
- 4.5 o_SGS4 kjørbær inngår som del av Samlevegen, og tillates som kjøreadkomst for BFS1 (gnr./bnr. 233/5) og gnr./bnr 233/15 samt BFS2.
- 4.6 Annen vegggrunn består av offentlige og felles grøftearealer og skal benyttes til overvannshåndtering og snøopplag. Det er lov å etablere innkjøring til boliger over formålet.
- 4.7 Grøfter skal jordkles og tilsås.
- 4.8 Avkjørsel fra gbnr. 232/11 fra fylkesveg 171 skal stenges når f_SKV5 er ferdig opparbeidet.

5 HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONRÅDER

- 5.1 Faresone skred (H310)
Det kan ikke etableres boligbebyggelse innenfor faresone for skred. Området kan benyttes og møbleres som lekeareal for beboere innenfor feltet, i tråd med vurderinger i geoteknisk notat datert 17.01.2020.
- 5.2 Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570)
Innenfor hensynssonen skal hensynet til gravhaug ID70445 og våningshuset på Huseby være førende for vurdering av nye tiltak. Det er ikke tillatt å oppføre installasjoner eller bygninger i hensynssonen som er egnet til å tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme gravhaugen, jf. kulturminneloven § 3.
Det er meget høyt potensial for funn av arkeologiske kulturminner under markoverflaten. Alle inngrep i grunnen skal godkjennes av regionale kulturminnemyndigheter før tiltaket gjennomføres, jf. kulturminneloven §§ 9 og 25.
Alle nye tiltak, herunder fasadeendringer, tilbygg, på- og ombygginger av eksisterende våningshus, terrenginngrep, og oppføring av nye driftsbygninger skal tilpasses bolighuset i form, farge, volum og materialbruk. Boligen innenfor hensynssonen tillates ikke revet. Det er deleforbud innenfor hensynssonen.
- Alle endringer må søkes til kommunen der godkjenning skal gjøres av byggesak i samarbeid med avdeling for kultur, i tillegg til uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.
- 5.3 Båndleggingssone kulturminneloven (H730)
Det skal ikke foretas inngrep i gravhaugen som er fredet og båndlagt etter kulturminneloven. Ingen må skade, ødelegge, grave ut, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet. Innenfor hensynssonen skal veilegemet og veigrøften (del av SKV1) ikke forskyves lenger inn mot gravhaugen enn dagens situasjon. Terrenget på utsiden av dagens veilegeme skal sikres med fysisk sperre i anleggsperioden.
- 5.4 Midlertidig bygge- og anleggsområde #1 og #4
Arealet innenfor de midlertidige anleggsområdene kan benyttes som rigg- og driftsområde, samt midlertidig omkjøring under anleggsarbeidet for etablering av nytt kryss og fotgjengerundergang med gang-/sykkelveg i tilknytning til fv 171 Haldenvegen.
- 5.5 Bestemmelsesområde for automatisk fredete kulturminner #2 og #3

Bestemmelsesområdene omfatter automatisk fredete kulturminner ID 231680 og ID 247508 i konflikt med planens arealformål. Før planen kan iverksettes må det foretas en arkeologisk utgravning av kulturminnelokalitetene. Tiltakshaver må ta kontakt med fylkeskommunen i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av, og kostnadene ved undersøkelsen kan endelig fastslås, jf. kulturminneloven § 10.

Omfang av utgravingene innenfor bestemmelsesområde #2 kan begrenses, med tilpassing til den midlertidige omkjøringsveien og arealene som skal benyttes til rigg- og anleggsområde. Dersom den midlertidige gang- og sykkelveien etableres uten at det fjernes matjord, utløser dette tiltaket ikke utgraving av kulturminnene i det aktuelle området.

5.6 Trafikkregulerende tiltak #5

Innenfor bestemmelsesområdet skal hensyn til trafikksikkerhet og friskt i tilknytning til kjøreadkomster til de enkelte boligene vektlegges. Det skal ikke etableres sikthindringer som f.eks. boder, hekker eller gjerder som er høyere enn 0,5m over vegens planum.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før rammetillatelse:

- 6.1 Før det kan gis rammetillatelse skal helhetlig VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering foreligge, jf. punkt 2.2. Rammeplanen skal godkjennes av kommunen.
- 6.2 Før det kan gis rammetillatelse skal det utarbeides utomhusplan for skjermingstiltak som nevnt i punkt 3.10. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.
- 6.3 Før det kan gis rammetillatelse skal det utarbeides en situasjonsplan i tråd med punkt 2.1. Planen skal godkjennes av kommunen.
- 6.4 Før det kan gis rammetillatelse skal geoteknisk prosjektering være gjennomført. Beregninger for fremtidig situasjon må utføres av geoteknikker.
- 6.5 Renovasjonsløsning skal godkjennes av ROAF før rammetillatelse kan gis.

Før igangsettingstillatelse:

- 6.6 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det gjennomføres arkeologiske utgravninger av automatisk fredete kulturminnelokaliteter, ID 231680 og 247508 (bosetnings- og aktivitetsspor), som er markert som bestemmelsesområde #2 og #3 i plankartet. Det skal tas kontakt med Viken fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.
- 6.7 Før det kan gis igangsettingstillatelse til utvidelse av kryss med fv. 171 og etablering av undergang, skal byggeplan for dette godkjennes av Viken fylkeskommune. Byggeplanen for undergangen må ivareta hensynet til lokal stabilitet og eventuelle nødvendige forebyggende tiltak mot utglidning under anleggsarbeidet.
- 6.8 Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg være godkjent av kommunen.
- 6.9 Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet må byggeplan for vegkryss mellom o_SKV1 og o_SKV2 med ny undergang under fv. 171 Haldenveien og gang/sykkelveg o_SGS1 og o_SGS2 være godkjent av Viken fylkeskommune som vegmyndighet. Det må i tillegg være inngått en gjennomføringsavtale og nødvendige bankgarantier for gjennomføring av samferdselsanlegget må være stilt.

6.10 Før arbeidet kan igangsettes på den del av tiltaksområdet som utgjør dyrket mark, skal det utarbeides en matjordplan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal ta utgangspunkt i Veiledning til matjordplan (2016) fra Vestfold Fylkeskommune.

6.11 Riggplan med avsatte områder for mellomlagring av masser og tunge materialer skal inngå i detaljprosjekteringen og godkjennes av geotekniker før igangsettingstillatelse kan gis.

6.12 Internt på reguleringsområdet skal all terrengendring på mer enn 1 m i forhold til jomfruelig terrengnivå godkjennes av geotekniker før igangsettingstillatelse kan gis.

6.13 Før igangsettingstillatelse kan gis, skal ravinen mot nordøst være erosjonssikret. Erosjonssikringen må godkjennes av geotekniker før tillatelse kan gis.

6.14 Før igangsettingstillatelse kan gis, skal tilstrekkelig slokkevannskapasitet og trykk dokumenteres.

Før brukstillatelse:

6.15 o_SGS4 kjørbare og f_SGS5 må være ferdig etablert før første brukstillatelse.

6.16 vegkryss mellom o_SKV1 og o_SKV2 med ny undergang under fv. 171 Haldenveien og gang/sykkelveg o_SGS1 og o_SGS2 skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor planområdet.

6.17 o_SKV2 med tilhørende gang-/sykkelveger og vendehammer, samt f_SGS3 og f_SKV3-5 skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor planområdet. For o_SKV2 er det tilstrekkelig at veien opparbeides med regulert bredde til og med vendehammeren, resten kan forbli i dagens bredde og standard.

6.18 Kommunalteknisk infrastruktur skal være driftsklar før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet.

6.19 Felles lekeplass, grøntområder, uteoppholdsarealer og grøfter (jfr. 4.7) skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boligbebyggelsen innenfor planområdet. Ved trinnvis utbygging skal uteoppholdsarealer tilsvarende krav per boenhet i punkt 3.9 være opparbeidet før brukstillatelse. Dersom brukstillatelse tildeles i vinterhalvåret, utsettes kravet om ferdigstilling til påfølgende 01. juli for sesongavhengige arbeider.

6.20 Før nye boliger innenfor felt BKS2, 3, 4 og BFS5 kan tas i bruk skal støyskjermingstiltak for de aktuelle feltene være etablert.

6.21 Høyspenningsanlegg skal legges som jordkabel før første brukstillatelse.

6.22 Senest 2 år etter første brukstillatelse for første bolig skal følgende ferdigstilles: veger og gang- og sykkelveger med belysning og tilhørende veggrunn.

6.23 Før første brukstillatelse skal det skal utarbeides en skiltplan for planområdet. Planen skal godkjennes av skiltmyndighet.

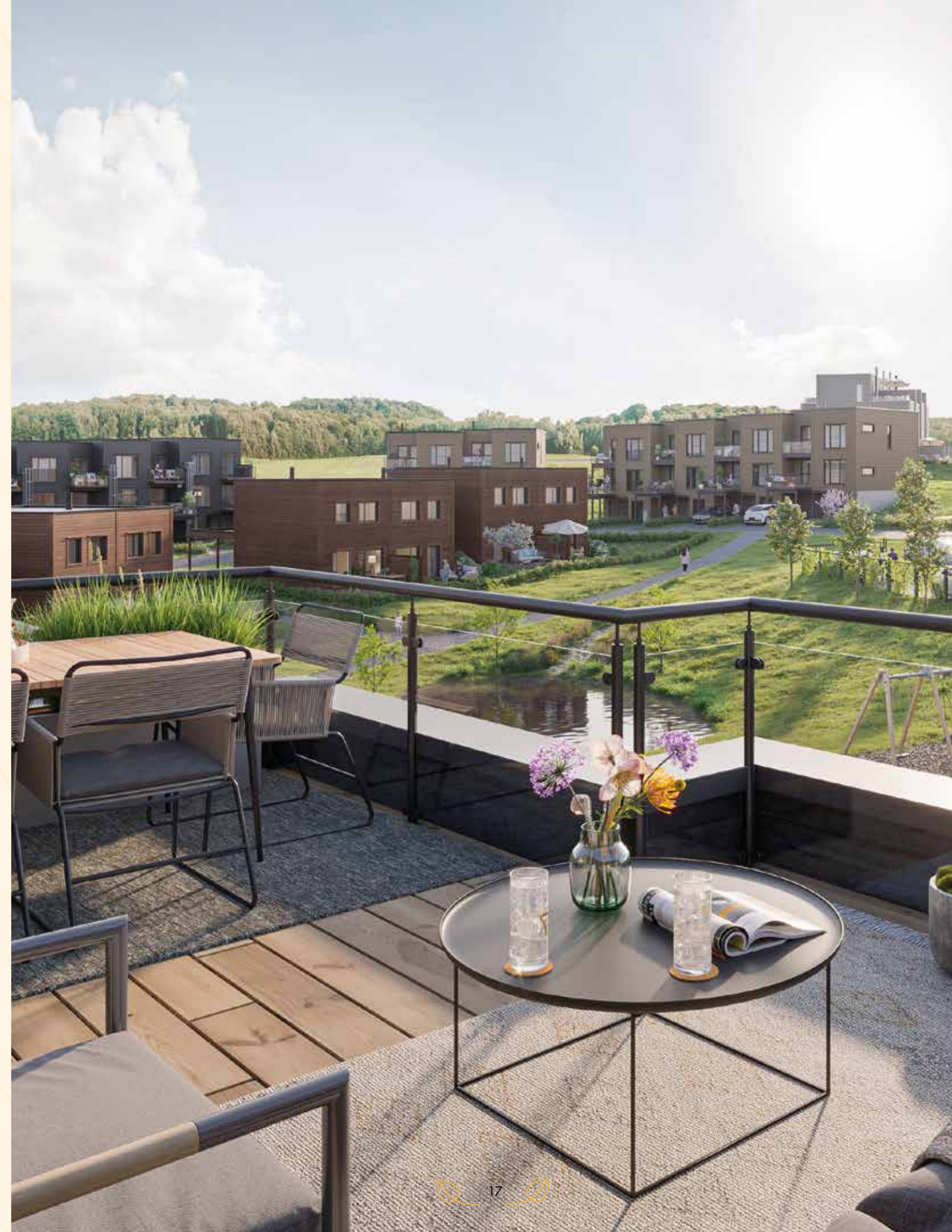
6.24 Før første brukstillatelse skal:

- Anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.
- Godkjent driftsklarbefaring på teknisk anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

6.25 Før brukstillatelse på bolig skal eksisterende og nybygde veger som er skadet som følge av anleggsarbeidene repareres og tilbakeføres til minst like god stand som ved vegens ferdigstillelse.

Før ferdigattest:

6.26 Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.



Vedtektene er utarbeidet i forbindelse med salg, de er å betrakte som foreløpige. Det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring m.m.

UTKAST - V E D T E K T E R

for

Lørenfallet Hage Boligsameie 1
(org. nr. organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Lørenfallet Hage Boligsameie 1

Sameiet består av 19 boligseksjoner i eiendommen gnr XX bnr XX i Lillestrøm kommune.

Det er parkering på egen tomt som parkeringsplass/carport eller garasje.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler som f.eks tillegg grunn. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheter for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Fellesarealene på Lørenfallet Hage vil bli organisert som et tingsrettslig sameie, Lørenfallet Hage Driftssameie når hele feltet er ferdig utbygd. Sameiet er pliktig til å motta sin andel «restareal» av felleseiendom når feltet er ferdig utbygd. Det er utarbeidet egne vedtekter for driftssameie og det vil bli valgt et eget driftsstyre. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker.

Ved eierskifte av bolig betales et eierskiftegebyr til forretningsfører fra seksjonseier.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leierne handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.

(5) Seksjonseierne plikter å gi tilgang på sin tomt for nødvendig vedlikehold av tiliggende seksjoner.

(6) Interne adkomstveier kan benyttes av alle seksjonseierne. Kostnader til drift og vedlikehold deles mellom sameiene etter antall seksjoner.

3-2 Trivselsregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene anses som brudd på seksjonseierne forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for alle seksjoner og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold og forsikring

4-1 Seksjonseiers ansvar

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og utearealer som sameieren har enerett til å bruke. I tillegg kommer fjernvarme radiatorer/kraner i boligen.

Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for overvann- og drensledninger fra kommunal ledning frem til utvendig kum og stoppekran tilhørende bruksenheten.

Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av årsmøte.

Boligene skal behandles med samme fargekode fastsatt i FDV

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

4-2 Forsikring

Det er felles boligforsikring for alle seksjoner. Forretningsfører tegner forsikring første gang slik at alle er forsikret fra overtakelsestidspunkt. I forsikringen ligger også styreansvar og rettshjelpsforsikring for sameiet

Den enkelte seksjonseier må betale egen innboforsikring

4-3 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Støttemurer inkl. gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte seksjonseiers seksjon/tomt.

(2) Snøopplag kan benyttes på de ulike områder som er definert som fellesareal iht endelig seksjonering

(3) Drift og vedlikehold av privat veg inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer.

(3) Tv-internett kostnader fordeles likt mellom seksjonene.

(4) Kostnader til drift av fellesareal (Lørenfallet Hage Driftssameie) fordeles mellom sameiene på eiendommen etter antall boliger. Driftskostnadene inngår som del av felleskostnadene.

Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte.

5-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med en til to varamedlemmer. Styret representerer sameiet i felles/realsameiet.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå avtale med forretningsfører på 2 år, drift/vedlikehold o.l.

Sameiet må drifte felles lekeplass, veier ol inntil realsameiet for driftssameiet er opprettet. Kostnadene splittes etter antall boliger.



Lørenfallet Hage Boligsameie 1

Normalbudsjett 2021 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger pr 12.05.2021

UTKAST

Konto	Inntekter		
3600	Felleskostnader drift	270 000	
3630	Kabel-tv	102 600	
8050	Renteinntekter Bank	0	
	Sum inntekter	372 600	
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar	6 000	
5330	Styrehonorar	19 000	
6710	Forretningsførerhonorar	52 000	
5400	Arbeidsgiveravgift	2 679	
6200	Elektrisk energi	5 000	
6290	Oppvarming	0	
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	10 000	
7500	Forsikringer	95 000	Kr 5 000,- pr enhet
7760	Kommunale avgifter	0	Fakt. direkte til eier
Note 2	Andre driftskostnader	149 100	
	Sum kostnader	338 779	
	Inntekter - kostnader	33 821	9 %
	Endring av disponible midler pr 31.12.	33 821	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	100 000	Kr 5000
		0	i oppstartkapital til sameiet
	Endring av disponible midler	133 821	
	Antall boliger	19	
	Sum m2 BRA bolig	2 675	
	Driftskostnader pr m2 / år, gjennomsnitt	101	
	Driftskost pr m2 / mnd, gjennomsnitt	11,6	

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet. Antall seksjoner i sameiet er ikke fastsatt.



Panteattest kjøper	207,-
<u>Totalt kr.</u>	<u>,-</u>

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere obligasjon(er) Kjøperen må la tinglyse på Eiendommen i forbindelse med etablering av lån.

Kjøper har risikoen for eventuelle endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningene nevnt ovenfor forfaller til betaling samtidig med restvederlaget i henhold til § 5 nedenfor.

4.3 Justeringer av Kjøpesummen

Selger kan kreve tilleggsvederlag ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42.

Likeledes kan Selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som forårsaket av forhold på forbrukerens side etter bustadoppføringslova § 43.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15%, jf bustadoppføringslova § 9. Kjøper er innforstått med at bestilling av og oppgjør for tillegg skjer direkte overfor utførende entreprenør med mindre annet avtales mellom partene. Det utarbeides en egen tilvalgsliste for boligene. Kjøper er innforstått med at Selger i liten grad har mulighet for individuelle tilpasninger utover de som fremgår av tilvalgslisten. Ved eventuelle tilvalg utover tilvalgslisten vil pris inkludere kostnader knyttet til vurdering av konsekvenser for alle fagområder, prosjekteringskostnader, byggekostnader, kvalitetsikringskostnader, rigg og drift samt påslag for risiko og fortjeneste. Ved alternativutredninger initiert av tilvalg må også arbeid med dette bekostes av kjøper. Alle tilvalg må også leveres av entreprenørens underleverandører for prosjektet.

§ 5 OPPGJØR

Oppgjøret etter denne kontrakt skjer via megler. Denne overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakt.

5.1 Betaling av vederlaget

Kjøperen betaler vederlaget (inkl. Kjøpesummen, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter) på følgende måte:

- I forbindelse med kontraktsinngåelse skal det foretas en innbetaling på kr. 100.000,- etter at selger har stilt garanti iht bustadoppføringslova § 12.
- Den resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger innbetales senest 1 -en- uke innen overtagelse.

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt av utførende entreprenør til meglers klientkonto før overtagelse.

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller meglers oppgjørsavdeling, som kontraktsmedhjelper. Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nummer **9380.07.25176**. Alle innbetalinger skal merkes med **#betalingsmerknadkjoper.oppdrag**. Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på meglers konto eller på meglers kontor.

Det er en forutsetning for utbetaling til Selger av noen del av kjøpesum og for tilleggsarbeid at Selger har stillet tilfredsstillende bankgaranti for beløpet, jf bustadoppføringslova § 47, 3.ledd. Stilles ikke slik garanti kan eventuelt innbetalt og deponert del av Kjøpesummen først utbetales sammen med det resterende av Kjøpesummen etter at skjøte er tinglyst og Kjøper har hatt anledning til å overta seksjonen.

Påløpte renter på meglers klientkonto tilfaller kjøper, med mindre selger stiller garanti iht. bustadoppføringslova § 47.

For eventuelt omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

5.2 Betalingsmislighold

Ved innbetaling etter forfall svarer Kjøper forsinkelsesrenter inntil betaling finner sted, i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Selger vil holde Kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av Kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers innbetalte delbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og Kjøper ikke kan prestere fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar Kjøperen utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, idet han da ikke har rett til å besitte eiendommen, jf tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e).

5.3 Innfrielse av lån og sletting av heftelser

Kjøper har fått seg forelagt elektronisk utskrift fra grunnboken og har gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele eiendommen (før seksjonering).

På overtagelsestidspunktet skal heftelsesbildet være som angitt i grunnboksutskriften, med unntak av de heftelser som er merket med et kryss. Heftelsene som er merket med et kryss skal slettes av Selger. Selger garanterer at seksjonen overleveres fri for pantelån, utlegg, legalpant eller utpantinger av noen art på eiendommen, foruten sameiets avtalte panterett, jf § 12, 2. ledd nedenfor. Dersom det på overtagelsestidspunktet er øvrige pengeheftelser på seksjonen, skal megler besørge sletting av disse. I praksis skjer dette ved at megler innestår for at eventuelle panteheftelser som ikke skal overtas av Kjøper blir innfridd og slettet før det resterende av kjøpesummen blir utbetalt Selger.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

I forbindelse med utbygging av tomten vil det kunne bli tinglyst erklæringer som sikrer muligheten for adkomst, legging av vann- og avløpsledninger, samt tilknytning av disse og legging av el-kabel over eiendommen. Det er ingen registrerte heftelser på eiendommen pt.

5.4 Samtykke til Kjøpers pantsettelse

Selger gir megleren ugjenkallelig fullmakt til på hjemmelshavers vegne å samtykke i Kjøperens nødvendige pantsettelse av eiendommen.

5.5 Tinglysing av skjøte

Ved undertegning av denne kontrakt utstedes skjøte til Kjøperen. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing av skjøtet skjer når Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter denne kontrakt fullt ut, herunder betalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter, til meglers klientkonto og megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.

5.6 Sikkerhet

Selger utsteder til megler en pantobligasjon med urådighetserklæring som lyder på Kjøpesummen for Eiendommen tillagt ca. 25 %, samlet eller for hver seksjon. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper. Obligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Obligasjonen skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før obligasjonen er tinglyst.

5.7 Avslutning av oppgjøret

Kjøpesummen blir utbetalt til Selger ved hjemmelsovergang, eller når det er stilt tilstrekkelig garanti etter bustadoppføringslova § 47. Det vil normalt være en behandlingstid på inntil 5 dager for meglers oppgjørsfunksjon.

Dersom Kjøperen gjør gjeldende tilbakeholdsrett på grunn av mangel ved eiendommen, plikter megler å tilbakeholde slik del av kjøpesummen, jf bustadoppføringslova § 31. Tilbakeholdsretten gjennomføres ved deponering av beløpet på meglers klientkonto og gjøres gjeldende ved påtegning på overtagelsesprotokollen av hvilket beløp og hvilke mangler ved Eiendommen tilbakeholdelsen gjelder. Protokollen skal signeres av begge parter. Beløpet kan ikke motregnes for andre eller nye krav, feil eller mangler. For mangler som måtte avdekkes etter overtagelsesforretningen, gjelder de alminnelige reklamasjonsregler.

5.8 Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52-54. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper

§ 6 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

Antatt overtagelse er fra 4. kvartal 2022. Dette under forutsetning av byggestart senest 2. kvartal 2022. Ved senere byggestart endres overtagelse tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt støp av plate til det aktuelle hus faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid.

Ved frafall av selgers forbehold vil siste frist for overtagelse bli meddelt skriftlig. Siste frist vil bli gitt innenfor et månedsintervall. Endelig overtagelse meddeles ca. 3 mnd. før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenenes avtalte overtagelsesdato.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha Eiendommen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet, og det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova § 10.

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i byggeprosjekter som det foreliggende, herunder mht. om offentlige godkjennelser oppnås og om en adekvat, tilfredsstillende entreprisekontrakt inngås.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jf bustadoppføringslova §§ 11 og 43. Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jf bustadoppføringslova § 11.

Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til fjerde ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Ca. 2-3 uker før overtagelse innkaller Selger til en forhåndsbefaring hvor protokoll føres. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbefaringen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtagelsesdato.

§ 7 OVERTAGELSE

Når Eiendommen er ferdig og det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det avholdes overtagelsesforretning hvor det føres overtagelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Overtagelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele Boligen kan bebos.

Eiendommen anses for overlevert på dato for overtagelsesforretning. Hvis Kjøper etter behørig varsling, jf bustadoppføringslova § 15, uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning, anses Eiendommen som godkjent og overtatt, jf bustadoppføringslova § 14 og 15. Dersom Kjøperen tar Eiendommen i bruk uten at overtagelsesforretning er avholdt, er Eiendommen likevel å anse som overtatt av Kjøperen, jfr. bustadoppføringslova § 14.

Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt og registrert på meglers konto. Såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt, og Kjøper i overtagelsesprotokollen har bekreftet at kjøpesummen (med fradrag for eventuelt deponert del av vederlaget) kan utbetales så snart tilfredsstillende garantistillelse er stillet eller skjøte er tinglyst, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtagelsesforretningen. Selger sørger for å innhente bekreftelse på at fullt beløp er innbetalt fra megler.

Eiendommen overleveres i byggrengjort stand.

Ved besiktigelse skal Kjøperen protokollføre de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende eiendommen. Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med besiktigelsen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøper etter overtagelsen.

Risikoen for Eiendommen går over på Kjøperen når han har overtatt bruken av den. Hvis Kjøperen ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken. Når risikoen for Eiendommen er gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til

å betale kjøpesummen bort ved at Eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Selger plikter å rette erkjente feil/mangler som inngår i protokollen, så snart arbeidet kan gjøres med hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. For øvrig vises til bustadoppføringslova § 10 og 11. Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Skulle det for øvrig være feil/mangler ved Eiendommen som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer boligens bruksverdi.

Inntil byggeprosjektet, herunder bl.a. samtlige boliger, er ferdigstilt, har Selger rett til å bruke og ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelsen. Manglende ferdigattest vil ikke være til hinder for at overtagelse og oppgjør kan skje.

§ 8 KONTROLLBEFARING

Når det er gått ca. 1 år etter overtagelse vil Selger innkalle til kontrollbefaring på eiendommen, jf bustadoppføringslova § 16. Ved slik kontrollbefaring plikter Kjøperen å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtagelsen og som ikke skyldes Kjøperens eget forhold.

Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av Eiendommen, skader som Kjøperen selv har påført denne, eller skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtagelsen som Selger ikke kan lastes for.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side. Mangler og feil som blir avdekket under denne kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter kontrollbefaringen.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Skulle det for øvrig være feil/mangler som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer boligens bruksverdi.

§ 9 GARANTI, REKLAMASJONSRETT

9.1 Garanti fra Selger

Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti frem til overtagelse eller tilsvarende fra finansinstitusjon straks etter at forbeholder frafalt jf. bustadoppføringslova § 12. Garantibeløpet og garantiens varighet skal tilsvare det som til enhver tid er minstekravene i bustadoppføringslova § 12. Det skal stilles garanti for et beløp tilsvarende 3 % av kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtagelse. Videre innebærer minstekravene at det for krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtagelse, skal stilles garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen.

Garantien skal utstedes som samlegaranti for kjøperne i Prosjektet, eller personlig til hver enkelt kjøper.

9.2 Reklamasjon

Foreligger det mangler ved Selgers ytelse, kan Kjøper i henhold til bustadoppføringslova kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen, må han reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget mangelen.

Kjøper er innforstått med at han ikke har rett til å reklamere på grunnlag av forhold som han er blitt gjort oppmerksom på, eller som han på tross av oppfordring om det motsatte har unnlatt å sette seg inn i.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtagelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av Selgeren så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for Kjøper.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes Kjøpers bruk av eiendommen, krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller liknende.

§ 10 FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret i byggeperioden, og vil av Selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtagelsen. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf bustadoppføringslova § 13 siste ledd.

Dersom Eiendommen helt eller delvis skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade som dekkes av forsikringen før overtagelsen, eller som skyldes forhold utenfor Selgers kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut. Skadeerstatningen tilfaller i tilfelle Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting, jf bustadoppføringslova § 17.

Kjøper må selv tegne egen innbo- og løsreforsikring fra og med overtagelsesdatoen.

§ 11 FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

Selger tar forbehold om eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift. Det tas videre forbehold om salg av et tilstrekkelig antall enheter i prosjektet (70 %), ramme- og igangsettelsestillatelse, samt finansieringsgodkjennelse før endelig beslutning om bygging og tidspunkt for byggestart/ferdigstilling vil foreligge. Det tas også forbehold om at det oppnås en for selger tilfredsstillende avtale med entreprenør. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.06.22. Selger er bundet av Kjøpekontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- denne Kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. opptjente renter

Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt dersom iverksettelse av byggeprosjektet ikke er igangsatt innen 01.06.22. Evt. beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig til Selger umiddelbart. Dersom kanselleringsretten benyttes får Kjøper tilbakebetalt innbetalt Kjøpesum (eventuelt deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan Kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot Selger som følge av kanselleringen.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen.

Selger står fritt til å foreta endringer i Kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg med mer.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.

Det vises også til Selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som Kjøper bekrefter å ha lest og akseptert.

§ 12 SAMEIET

Ved tinglysning av seksjonen blir Kjøper og hans rettsetterfølgere sameier i et eierseksjonssameie i henhold til lov om eierseksjoner. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Vedtekter for sameiet utarbeides av Selger. Det tas forbehold om at det kan bli nødvendig med endringer i vedtektene som følge av pålegg gitt av offentlige myndigheter som vilkår for omregulering/igangsettelse. Kjøper plikter å rette seg etter lov om eierseksjoner og de til enhver tid gjeldende sameievedtekter. Dette innebærer bl.a. at Kjøper skal betale sin andel av sameiets utgifter (fellesutgifter).

Kjøper er kjent med at sameiet, i henhold til lov om eierseksjoner § 25, har legalpant som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Selger står fritt til å engasjere forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Evt. avtale inngått med forretningsfører kan ikke sies opp før etter 2 år fra og med overtagelse.

Selger skal påse at det blir innkalt til et konstituerende sameiermøte, og at det i møtet velges et styre.

Etter at sameiet er etablert, skal Selger innkalle styret til overtagelsesforretning for sameiets fellesarealer. Selger kan beslutte at overtagelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtagelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Fremdriften og ferdigstillingen av disse arbeider skal også protokolleres. Som sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp som skal deponeres på meglers klientkonto. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Av praktiske grunner avtales det et samlebeløp for hele byggetrinnet eller Prosjektet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilbakeholdt beløp kan nedkvitteres tilsvarende. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakt fullmakt til styret til å overta fellesarealene og fortløpende nedkvittere evt. tilbakeholdt beløp med bindende virkning.

§ 13 FERDSEL PÅ BYGGEPLASSEN

Ferdsl på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående avtale med Selger eller utførende entreprenør. Eventuelle besøk fra Kjøper skal være avtalt på forhånd, og en representant fra Selger eller utførende entreprenør skal være tilstede.

§ 14 ANNET

Transport av Kjøpekontrakt er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra Selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til Kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 – en – måned før overtagelse.

Ved en eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler på kr. 25.000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto.

Partene er enige om at e-post kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. Bustadoppføringslova § 6 a.

§ 15 TVISTER

Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt bilag og medfølgende dokumenter, jf § 16, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.

Avtalen kan kun endres skriftlig og ved undertegning av begge parter.

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne kontrakt eller gjennomføringen av denne handel, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet.

Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling ved den faste eiendoms verneting.

§ 16
OPPLYSNINGER/BILAG

Kjøper erklærer ved inngåelsen av denne kontrakt å ha satt seg inn i prospekt/salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse, og annen dokumentasjon som har vært tilgjengelig hos megler.

Kjøper har fått seg forelagt følgende bilag:

1. Leveransebeskrivelse
2. Kontraktstegning
3. Fasadetegninger og snitt
4. Prospekt og salgsoppgave m/vedlegg og salgstegninger
5. Skisse til utomhusplan
6. Elektronisk utskrift av grunnboken
7. Vedtekter
8. Reguleringsbestemmelser og kartutsnitt

Disse dokumenter følger som bilag til denne kontrakt, og sammen med denne Kjøpekontrakten utgjør de alle kontraktsdokumentene. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider med hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Skriftlige tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakten som er signert av begge parter og datert etter Kjøpekontrakten, gjelder foran Kjøpekontrakten.

I den utstrekning avtalebestemmelser ellers kan tolkes slik at de er i motstrid med preseptoriske bestemmelser i bustadoppføringslova vil lovens regler ha forrang.

I tillegg til kontraktsdokumentene har Kjøper blitt forelagt Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven.

§ 17
UNDERSKRIFT

Kjøpekontrakten, som består av 12 - tolv - sider inkludert instruks om oppgjør, er undertegnet elektronisk med BankID.

Kjøper:

Selger:

Sted, dato:

Sted, dato:

.....
#forsteneier

.....
Bakke Prosjekt AS
v/ Thomas Johan Hagen iht. fullmakt

.....
#nesteeier

Instruks om oppgjør

- [1] Oppgjøret mellom partene foretas av:
Nyeboliger AS (org.nr 997 812 824)
PB 1488 Vika, 0116 Oslo
- [2] Snarest etter kontraktsmøtet bes Kjøper instruere sin bank/finansieringskilde om å ta kontakt med Nyeboliger AS ved behov for inneståelseserklæringer.
- [3] Det er Kjøpers ansvar å sørge for at betaling skjer iht. til Kjøpekontrakt. Innbetalinger skal skje til meglers klientkonto **9380.07.25176**. og merkes med **#betalingsmerknadkjoper.opdrag**. Kvittering(er) sendes til vso@s-j.no.
- [4] **Det kan ikke tas pant i det kjøpte objektet for forskuddsinnbetalingen.**
- [5] Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt på meglers klientkonto innen 1 uke før overtagelse, jfr. Kjøpekontrakten.
- [6] All tinglysning av dokumenter på Eiendommen skal foretas av Nyeboliger AS. Kjøper må påse at panterettsdokumenter til banken er sendt over til Nyeboliger AS i god tid før overtagelse. NB! Dette må være på plass før oppgjør kan tas!
- [7] Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:
- Kjøper har overtatt eiendommen, og at megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.
 - Skjøte og Kjøpers evt. pantedokument er tinglyst.
- (Evt. garanti iht. bustadoppføringslova § 47 er stilt av selger)

Opgjør kan ta inntil 10 dager fra overtagelsesprotokoll er megler i hende. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.



Lørenfallet Hage

AVTALE OM KJØP AV NY BOLIG Lørenfallet Hage, Trinn 1

Undertegnende bekrefter herved bindende kjøpsavtale vedrørende bolig i boligprosjektet Lørenfallet Hage, del av gnr: 232 bnr: 52 m/fl i Lillestrøm kommune. **Bolig/Seksjonsnr: Pri 1: _____ Pri 2: _____ Pri 3: _____**

Total kjøpesum iht til prisliste:

Kroner: _____
+ omkostninger i henhold til gjeldene satser.

Betalingsplan: 50.000,- som delbetaling (forskudd).
Finansierungsbevis skal fremvises hvis selger krever dette. Vederlaget skal innbetales til oppgjørsansvarlig klientkonto. Videre informasjon og detaljer om betaling vil komme frem i kontrakten.

Kjøpesummen vil bli finansiert på følgende måte:

_____ kr: _____
Egenkapital, (oppgi bank, referanseperson og tlf)

_____ kr: _____
Lån (oppgi bank, referanseperson og tlf)

_____ kr: _____
Salg av egen bolig (adresse)

Ved innlevering av dette skjema har kjøper gjort seg kjent med salgsprospekt, prislister og salgsoppgave på prosjektet. Dette skjemaet er bindende for kjøper fra det tidspunkt det er undertegnet. Ved avbestilling gjelder bustadoppføringslovens bestemmelser.

Denne kjøpsavtale blir erstattet av prosjektets standard kjøpekontrakt, som signeres på kontraktsmøte.

Navn (1): _____ Fnr (11 siffer): _____

Navn (2): _____ Fnr (11 siffer): _____

Adresse: _____ Postnr/Sted: _____

Tlf priv: _____ Mobil: _____ Epost: _____

Sted/dato _____

Signatur 1: _____ Signatur 2: _____

Alle undertegnede er innforstått med at ovennevnte kjøpetilbud er bindene.

Selgers signatur: _____



SALGSANSVARLIG



THOMAS JOHAN HAGEN
thomas.johan@bakke-as.no
951 34 707

1.1 PROSPEKT

Det tas særskilt forbehold om eventuelle fremdriftshindre som følge av coronaviruset eller tilsvarende epidemier. Coronaviruset har medført at regjeringen har måtte iverksette svært inngripende tiltak som vil medføre store konsekvenser for næringslivet, økonomien og befolkningen. Viruset har medført midlertidig vanskeligheter i kontraktskjedene og det vil oppstå situasjoner hvor entrepriseprosjekter blir berørt. Man har ingen fullstendig oversikt over omfanget og konsekvensene, men karantenetiltakene vil medføre forsinkelser. Det tas forbehold om forsinkelser ved gjennomføringen av kontraktene. Det innebærer forsinkelser som følge av forsinket leveranse av byggemateriell fra utlandet, stans/opphold, sykefravær, karantene og andre tiltak for å begrense smittespredning.

Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtakelse, og kan ikke påberope seg over-skridelser av det antatte overtakelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstillelse/overtakelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Ved frafall av Selgers forbehold, vil siste frist for overtakelse bli meddelt skriftlig innenfor 3 måneders intervall. Endelig overtakelsesdato meddeles skriftlig ca. 6 uker før overtakelse. Denne datoen gjelder da som partenes avtalte overtakelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd. Selger kan kreve at overtakelse skjer inntil 4 måneder tidligere enn forventet ferdigstillelse ved kontraktsinngåelse.

04. juni 2021



lørenfallethage.no

≡ *Bakke*